

R.G. n. 17984/2015

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

I.B (C.F.: omissis), rappresentato e difeso dall'avv. Marco
Radina in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in
Vignate, Via Galvani n. 8

- ATTORE -

CONTRO

Supercondominio ...omissis...

in persona dell'amministratore pro tempore (C.F.: omissis),
rappresentato e difeso dall'avv. Margherita Zanella come da procura in atti ed
elettivamente domiciliato presso il suo studio in Segrate, Via Mazzini n. 5

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio I.B., sulla premessa di essere condomino del Supercondominio, ha impugnato la delibera dell'assemblea ordinaria dei rappresentanti del predetto Supercondominio, assunta in seconda convocazione in data 20 novembre del 2014 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte attrice), nella parte in cui la predetta delibera ha, ai punti dell'ordine del giorno da uno a sei, rispettivamente approvato i consuntivi per gli esercizi di gestione 2011, 2012 e 2013, il consuntivo dei lavori posti in essere per la riqualificazione dell'impianto antincendio, il consuntivo dei lavori posti in essere per i box e il bilancio preventivo per l'esercizio di gestione 2014: a fondamento dell'impugnazione ha dedotto plurimi profili di doglianza che verranno trattati analiticamente nella parte motiva della presente sentenza.

Per ciò che interessa in questa sede, l'attore I.B. ha fatto precedere l'odierno giudizio dal tentativo di mediazione comunicato al Supercondominio convenuto in data 12 dicembre 2014 (vedi il doc. n. 2 fascicolo parte convenuta) e concluso con esito infausto il successivo 12 febbraio 2015 (vedi il doc. n. 15 del fascicolo di parte attrice).

Costituendosi nell'odierno giudizio, il Supercondominio ha contestato le doglianze di parte attrice eccependo in via preliminare l'intervenuta decadenza dell'attore B. dal potere di proporre impugnazione alla delibera del 20 novembre 2014, stante l'asserito spirare del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., e concludendo per il rigetto delle domande dell'attore I.B..

Per ciò che interessa nella presente sede, la difesa del Supercondominio

ha evidenziato che nelle more del giudizio sono intervenute due delibere assembleari del predetto Supercondominio, una celebrata in data 13 maggio 2016 dai rappresentanti dei singoli plessi ex art. 67 disp. att. c.c. (vedi il doc. n. 14 fascicolo parte convenuta) e l'altra in data 17 maggio 2016 da tutti i condomini (vedi il doc. n. 15 fascicolo parte convenuta), delibere che hanno entrambe provveduto a ratificare il contenuto dell'intero deliberato del 20 novembre del 2014: la difesa di parte convenuta ha pertanto insistito nella sopravvenuta cessazione della materia del contendere con condanna di parte



attrice al pagamento delle spese di lite secondo il noto meccanismo della soccombenza virtuale.

Senza alcuna istruttoria orale la causa è giunta al naturale epilogo dopo il deposito degli scritti difensivi di cui all'art. 190 del codice civile.

Questi i fatti di giudizio e le rispettive posizioni difensive delle parti, reputa il Tribunale che le domande formulate da I.B. debbano trovare accoglimento nei ristretti limiti di seguito indicati.

Da disattendere si palesa innanzitutto l'eccezione fatta valere dalla difesa del Supercondominio di improcedibilità dell'impugnazione della

delibera del 20 novembre 2014 azionata dall'attore B. per l'intervenuta decorrenza del termine decadenziale di trenta giorni previsto dalla legge ai fini della tempestività dell'azione: instaurato tempestivamente il procedimento di mediazione, il predetto termine decadenziale di trenta giorni è stato interrotto salvo a riprendere nuovamente a decorrere, ai sensi dell'art. 5, comma sesto, del decreto legislativo n. 28 del 2010, a far data dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo di mediazione avvenuto il 12 febbraio 2015; posto che l'atto di citazione è stato portato alla notifica il successivo 13 marzo 2015, non vi è chi non veda come il termine di trenta giorni - che deve decorrere nuovamente per una sola volta dal 12 febbraio 2015 - sia stato rispettato dal condomino attore, il che rende tempestivo l'odierno gravame e comporta l'infondatezza della superiore eccezione.

La decadenza dall'impugnazione ex art. 1137 c.c. va piuttosto rilevata per i vizi scaturenti dalla violazione degli art. 1130 e 1130 bis c.c. che l'attore I.B. ha dedotto nei confronti dell'approvazione dei consuntivi per gli esercizi di gestione 2011, 2012 e 2013 stante il fatto che tali asseriti vizi non sono stati menzionati nella *causa petendi* prospettata in sede di mediazione obbligatoria: a fronte della specifica contestazione posta in essere dalla difesa di parte convenuta Supercondominio, la parte attrice nulla ha obiettato, di talché, in applicazione del principio di cui all'art. 115, primo comma, c.p.c. e in assenza di prova contraria desumibile dal vaglio del modello di presentazione della domanda di mediazione che non risulta allegato agli atti di causa, devesi pronunciare



il rigetto della domanda attorea *in parte qua* per decadenza dal termine ad impugnare previsto dalle legge.

Premesso che nel presente giudizio si è in presenza di un Supercondominio formato da più di sessanta condomini per il quale vige la piena operatività dell'art. 67 disp. att. c.c. e la necessità che si convochi l'assemblea dei rappresentanti per statuire sulla gestione ordinaria e sulla nomina dell'amministratore di Supercondominio in conformità a tale ultima norma, il primo profilo di doglianza fatto valere da I.B. attiene alla violazione dell'art. 67

disp. att. c.c. per asserita irregolare composizione dell'assemblea dei rappresentanti del Supercondominio convenuto tenutasi in data 20 novembre 2014: esso è da disattendere atteso che da un lato la difesa di parte convenuta ha dimostrato che quattro dei cinque plessi presenti a tale adunata erano validamente rappresentati dai soggetti comparsi in quella sede (vedi il doc. n. 5 fascicolo parte convenuta riportante i verbali di nomina dei rappresentanti dei singoli plessi formanti il Supercondominio convenuto), mentre, dall'altro lato, la difesa di parte attrice non ha dato la prova che I.B., che pure ha partecipato fattivamente al consesso assembleare di cui qui censura le statuizioni avendo ivi esternato e dichiarato di essere il valido rappresentante della Torre 3, non sia stato realmente nominato dall'assemblea dei condomini di tale ultimo plesso; in mancanza di tale prova, deve ribadirsi la piena legittimità dell'operato dell'assemblea del 20 novembre 2011 con riguardo alla composizione dell'organo nelle persone dei rappresentanti che vi hanno effettivamente partecipato, salvo stigmatizzare il comportamento dell'attore I.B. che ha partecipato all'adunata palesandosi quale valido rappresentante salvo poi eccepire il proprio difetto di legittimazione al fine della successiva impugnazione.

Altro profilo di doglianza fatto valere da I.B. attiene all'approvazione, in seno ai consuntivi per gli esercizi di gestione 2011, 2012 e 2013, di plurime spese per opere ed interventi di manutenzione straordinaria che, a detta di parte attrice, avrebbero dovuto essere approvate dall'assemblea di tutti i condomini del Supercondominio

convenuto e non dai rappresentanti dei singoli plessi convocati ex art. 67 disp. att. c.c. in occasione della delibera gravata: in particolare la difesa di parte attrice ha censurato, con riguardo al consuntivo per l'esercizio di gestione 2011, sia l'approvazione di lavori



affidenti il ripristino dei box per un importo di oltre Euro 30.000,00 che l'approvazione di spese a titolo di pulizia per l'acquisto di 650 lampadine per un importo di oltre Euro 7.500,00, con riguardo al consuntivo per l'esercizio di gestione 2012, l'approvazione di spese a titolo di pulizia per l'acquisto di altre 650 lampadine per un importo di oltre Euro 3.000,00, e, con riguardo al consuntivo per l'esercizio di gestione 2013, l'approvazione di spese a titolo di pulizia per l'acquisto di ulteriori 560 lampadine per un importo di oltre Euro 5.500,00, nonché ha censurato l'approvazione dei lavori di riqualificazione dell'impianto antincendio (punto numero quattro dell'ordine del giorno) e di ulteriori spese straordinarie per i box (punto numero quinto dell'ordine del giorno), oltre che, con riguardo all'approvazione del bilancio preventivo per l'esercizio di gestione 2014 (punto numero sesto dell'ordine del giorno), lo stanziamento della somma di Euro 10.000,00 per spese afferenti la manutenzione straordinaria.

Tutte tali doglianze sono da accogliere considerato che i lavori sopra indicati sono tutti di natura straordinaria – non rilevando in alcun modo ai fini del decidere l'eventuale urgenza della loro realizzazione - e che l'assemblea dei rappresentanti di Supercondominio convocata ex art. 67 disp. att. c.c. non poteva statuire su opere di manutenzione straordinaria ma unicamente sulla gestione ordinaria e sulla nomina dell'amministratore di supercondominio: esse determinano la nullità delle relative statuizioni posto che il consesso assembleare ha deciso *contra legem* su argomenti non rientranti nelle materie costituenti oggetto della sua competenza.

Ciononostante *in parte qua* devesi pronunciare la sopravvenuta cessazione della materia del contendere stante la ratifica della delibera del 20 novembre 2014 intervenuta a seguito dell'assemblea dei condomini del Supercondominio convenuto datata 17 maggio 2016 (vedi il doc. n. 15 fascicolo parte convenuta) che ha sanato il vizio di costituzione dell'organo deliberativo, avendo infatti deliberato sulle predette spese straordinarie i condomini in luogo dei rappresentanti; di ciò si terrà conto ai fini dell'imputazione delle spese di lite secondo il principio della soccombenza virtuale.

Altro profilo di doglianza fatto valere dalla difesa di parte attrice attiene al criterio adottato dall'assemblea del 20 novembre 2014 ai fini del riparto della spesa di Euro 11.450,00



sostenuta per costi afferenti *“Pompe di sollevamento”*, spesa che la difesa di parte attrice ha chiesto venisse ripartita in capo alla Torre 3 al 50 % della quota gravante su tale plesso in ragione di una costante *“consuetudine dimostrata dai vari consuntivi degli anni pregressi”* e di una sedicente *“pattuizione intervenuta tra i vari condomini periferici in forza di una perizia tecnica commissionata a tal fine”*: questo Giudice non comprende tale profilo di doglianza salvo a precisare che eventuali consuetudini adottate nel tempo dai condomini ai fini della scelta dei criteri di riparto delle spese – od eventuali pattuizioni non deliberate all’unanimità dei condomini - giammai possono derogare ai criteri di legge ai fini del riparto delle spese, il che rende tale doglianza non meritevole di accoglimento.

Del pari non meritevoli di accoglimento si palesano le doglianze afferenti l’approvazione, nei consuntivi di gestione oggetto di censura, delle spese relative alle polizze assicurative sostenute dal Supercondominio convenuto: premesso che questo Giudice non può sindacare l’opportunità di una voce di spesa approvata dai condomini, debesi asserire come del tutto irrilevante si palesi, ai fini della invalidità del deliberato che la spesa per la polizza assicurativa contestata ha approvato, che il plesso Torre 3 di cui fa parte il B. fosse a propria volta assicurato con distinta polizza, apparendo i soggetti assicurati del tutto diversi tra loro ed i relativi rischi non sovrapponibili, di talché l’una spesa sostenuta dalla Torre 3 a scopo assicurativo non escludeva l’altra sostenuta dall’intero Supercondominio per il medesimo scopo.

Infine criptico si palesa l’ultima doglianza prospettata dalla difesa dell’attore B. nei seguenti termini: *“si rileva che in tutti i consuntivi alla voce “acqua potabile” non vengono stornati dal costo addebitato al Condominio Periferico Torre 3 i mc di irrigazione del giardino condominiale”*; da quanto pare di comprendere trattasi di omessi accrediti per asseriti crediti che l’assemblea del Supercondominio convenuto non avrebbe deliberato a favore della Torre 3 di cui il B. fa parte quale condomino, ma la censura rimane nebulosa non essendosi evidenziata alcuna doglianza specifica sul punto ad opera della difesa di parte attrice.

Consegue in definitiva che vanno rigettate, nei termini di cui sopra, tutte le censure prospettate dalla difesa di parte attrice I.B. avverso la delibera del 20 novembre



2014 gravata ad eccezione della violazione dell'art. art. 67 disp. att. c.c. accertata con riguardo all'approvazione delle spese per opere ed interventi di manutenzione straordinaria che avrebbero dovuto essere approvate dall'assemblea di tutti i condomini del Supercondominio convenuto e non dai rappresentanti dei singoli plessi: *in parte qua* però va pronunciata la sopravvenuta cessazione della materia del contendere stante l'intervenuta ratifica della delibera del 20 novembre 2014 oggetto della odierna impugnazione ad opera dell'assemblea dei condomini del Supercondominio convenuto celebrata in data 17 maggio 2016.

L'esito della lite che ha visto una reciproca soccombenza delle parti comporta la compensazione delle spese di lite tra di esse in ragione dei due terzi, salvo addossare il rimanente terzo, nella misura di cui al dispositivo, a carico del Supercondominio in quanto parte prevalentemente soccombente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Dichiara la sopravvenuta cessazione della materia del contendere con riguardo all'approvazione delle spese per opere ed interventi di manutenzione straordinaria adottata dall'assemblea ordinaria dei rappresentanti del Supercondominio , assunta in seconda convocazione, in data 20 novembre del 2014;
- 2) Rigetta le rimanenti domande dell'attore I.B.;
- 3) Compensate in ragione di due terzi le spese di lite tra le parti di causa, condanna il Supercondominio al pagamento, a favore di I.B., delle spese di lite in ragione del restante terzo, spese liquidate in tale misura in Euro 550,00 per spese ed Euro 2.000,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 30 novembre 2016

Il Giudice
Dott. Giacomo Rota

